

# グリーンステーション鹿ヶ壺に関するサウンディング型市場調査

## 【調査結果】

グリーンステーション鹿ヶ壺を核に、新たな地域活性化モデルを確立するため、民間事業者との“対話”を通じて、アイデアや意見等を調査する「サウンディング型市場調査（以下「サウンディング」という。）」を実施しました。サウンディングでは、事業内容、市場性、事業手法、既存施設の活用、周辺地域コンテンツの活用、地域貢献などについて様々な問題点や可能性を調査・把握しましたので、その結果を公表します。

### 1 実施経過

日 程		内 容
令和3年	4月19日(月)	実施要領の公表
令和3年	4月19日(月)～ 5月14日(金)	サウンディングの参加受付
令和3年	5月17日(月)～ 5月27日(木)	現地見学会・サウンディングの実施

### 2 参加事業者

6事業者

(観光業2社、旅館業1社、建設業1社、宿泊業1社、アウトドア業1社)

### 3 主な調査内容

- ▶ 事業内容
- ▶ ターゲット
- ▶ 市場性
- ▶ 参画意向
- ▶ 事業手法
- ▶ 事業期間
- ▶ 既存施設の活用
- ▶ 周辺地域コンテンツの活用
- ▶ 地域貢献
- ▶ その他

#### 4 結果概要

対話項目	対話内容
① 事業内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既存資源を活かせるキャンプ中心のアウトドア施設として継続</li> <li>・非日常感の創出</li> <li>・SNS拡散に堪えうる施設景観の創出</li> <li>・地域の自然を上手に活かす方向</li> <li>・施設利用の上では、広く、ゆったり感を創出したい</li> <li>・グランピングなど流行を注視したキャンプ場の充実</li> <li>・閑散期対応も重要だが、キャンプなど現機能でのメリハリある施設運営</li> <li>・コワーキングから定住促進の進展に向けた平日の対策は必要</li> <li>・特色ある施設があり、カフェなど様々な事業者との連携への可能性がある</li> <li>・立地的にグランピング事業の展開は難しいため、防災×脱炭素＝地域創生といった唯一無二のコンセプトでの事業展開が必要</li> </ul>
② ターゲット	<p>《客層》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・自然との触れ合いを求める20～40代ファミリーやグループ</li> <li>・多様な層をターゲットとしながら、エリアの棲み分けにより対応</li> <li>・現状では全客層対応だが、運営しながら客層調査を実施したい</li> </ul> <p>《エリア》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・宿泊利用では阪神エリア、日帰利用では姫路市及びその周辺エリア</li> <li>・兵庫県内や阪神方面を基本とするが、岡山県や中国方面も視野</li> <li>・広域エリアを想定</li> <li>・当面インバウンドは見込めないので、マイクロツーリズムを基本とする</li> </ul>
③ 市場性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・雨天時や冬期利用への対応が必要</li> <li>・本業を生かした食材提供やレストラン事業への展開性がある</li> <li>・他の人気施設と比較しても見劣りなく、ポテンシャルは非常に高い</li> <li>・アウトドア市場は拡大している</li> <li>・ブランディング次第で魅力が大きく向上する</li> <li>・リノベーションへの投資は、アイデア次第で回収は十分に見込める</li> <li>・県内や阪神方面への積極的なPRの展開により、更なる集客が見込める</li> <li>・繁忙期の利用率の更なる向上が見込める</li> <li>・グランピング事業での短期間での資金回収は困難</li> <li>・関西圏からの誘客は、県内グランピング施設と競合するため、同じ内容へのリニューアルとなると採算性の確保は厳しい</li> <li>・グランピング施設のリニューアルには莫大なコストが必要で、リスクが高い</li> </ul>
④ 参画意向	<p>《指定管理で検討》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・再整備費用は市が負担し、指定管理者制度で運営する場合は参画したい</li> </ul> <p>《土地・建物貸付で検討》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・参画したい</li> <li>・事業パートナーが見つければ参画したい</li> </ul> <p>《その他》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・補助金などの積極的な活用による市の支援が望まれる</li> <li>・実施要領のプロデュース、公募支援、設計監理(連携協定)等による参画</li> </ul>

対話項目	対話内容
⑤ 事業手法	<p>《指定管理で検討》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設改修や新機能追加への再整備費は市負担で、指定管理者制度を希望</li> <li>・利用料金設定などの条例の規制緩和を希望</li> <li>・集客力ある事業者との共同参画もある</li> </ul> <p>《土地・建物貸付で検討》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・自由度の高い手法が望ましい</li> <li>・様々な取組の可能性を考えると、指定管理者制度では限界がある</li> <li>・売却方式では固定資産税が大きな課題</li> <li>・姫路市の指定管理者制度は自由度が低いため、規制の緩和や普通財産貸付などの自由度の高い手法が望ましい</li> <li>・採算が見込めれば、収入の一部を市に還元することの提案は可能</li> </ul> <p>《その他》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・初期投資は厳しいので、補助金などの積極的な活用が必要</li> <li>・事業関係者との包括連携協定の締結が必要</li> </ul>
⑥ 事業期間	<p>《指定管理で検討》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・運営期間は 5 年～10 年は欲しい</li> <li>・改修期間は規模にもよるが約1年は必要</li> <li>・募集期間は45日～半年程度は必要</li> <li>・4月からの運営では冬期にリノベーションの実施となり、改修中での人事面に課題（指定管理期間の短縮・延長が可能となれば、課題は改善）</li> </ul> <p>《土地・建物貸付で検討》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・運営期間では、投資の回収を考慮すると10～20年は必要</li> <li>・事業期間は、グランピングでは10年以上、キャンプ場では5年以上は必要</li> <li>・募集期間は3ヶ月～半年程度あれば良い</li> <li>・募集期間中での個別対話を希望</li> <li>・4月からの施設運営で運営設計をしながら、閑散期にリノベーションを実施</li> <li>・4月からリノベーションを実施し、8月頃からの運営開始を想定</li> </ul> <p>《その他》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・閑散期を利用して、2年程度のリノベーションを実施</li> </ul>
⑦ 既存施設の活用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現状での旧コテージ利用は難しいが、リノベーションで活用の可能性はある</li> <li>・旧コテージでのマルシェ、工房、ワークショップなど様々なソフト事業展開の可能性はある</li> <li>・旧コテージのワーケーション利用を検討</li> <li>・交流センターは内装壁の改修や寄せ集め感の改善で魅力が大きく向上する</li> <li>・キャンプ場の樹木整理は必要</li> <li>・施設全体でアウトドア感を前面に押し出すことが必要</li> <li>・小規模のリノベーションは必要</li> <li>・収益性を検証した上で、施設の撤去やリノベーションを実施していく</li> <li>・メイン施設や重点ポイントを定めての施設の改修が必要</li> <li>・施設アクセスの観点から、空間創出による視線づくりは必要</li> <li>・施設を管理運営しながら、順次課題への対策を講じていく</li> </ul>

対話項目	対話内容
⑧ 周辺コンテンツの活用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 先ずは施設の再生であり、次に自然アクティビティなど体験コンテンツの魅力発信、その後周辺地域コンテンツの利活用を検討</li> <li>・ 稼働率向上には、自然アクティビティや地域木材の利用は必要</li> <li>・ 関自治会館の活用は難しい</li> <li>・ 関自治会館の社員寮利用への可能性がある</li> <li>・ 新たな雇用が生まれれば、古民家は定住者用住宅、企業向けワーケーションの場や宿泊施設等への様々な活用の可能性がある</li> <li>・ 隣接の空き家は空間形成上重要であり、上手な活用で新たな人流が生まれる</li> <li>・ 古民家再生も方向性のひとつ</li> <li>・ 若い世代をターゲットにした移住定住の促進に向けた古民家再生の検討</li> <li>・ 古民家再生ではコワーキングスペースとしての活用</li> <li>・ かかしも魅力だが、コンセプトづくりや棲み分けの工夫は必要</li> <li>・ G S 鹿ヶ壺を地域拠点（ハブ機能）とする事業展開</li> </ul>
⑨ 地域貢献	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 施設コンセプトにもよるが地域雇用を排除するものではない</li> <li>・ 地域の想いを汲みながら、形にしていくことが大切</li> <li>・ 地域とのコミュニケーションを重視</li> <li>・ 経済のみを追求しないことが重要</li> <li>・ 現地法人を立ち上げての経営展開を目指す</li> <li>・ 地元や移住の方々による施設運営を目指す</li> <li>・ 少数スタッフを常駐させて経営安定を図りながら、地元スタッフによる円滑な施設運営への移行を目指す</li> <li>・ 自社のエリアネットワーク活かし、年中安定して働ける環境整備を目指す</li> <li>・ 地域雇用の促進というよりも、直売所の設置の方が良いと考える</li> <li>・ 資金調達での地元銀行とのタイアップは不可欠</li> </ul>
⑩ その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 平日での利用者確保が重要</li> <li>・ 施設コンセプトに合わせて、施設名称については柔軟に対応していく</li> <li>・ 施設名称については、地域とのつながりを重視で慎重に検討していく</li> <li>・ 補助事業を活用した実証実験などによる事業効果の検証は必要</li> </ul>